

Uchwała Nr XXIV/214/ 2008
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 26 czerwca 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy przy ul. Jarej obejmującego działkę nr 303/14 (obwód 1)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Redy, Rada Miejska w Redzie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/256/2004 Rady Miejskiej Redy z dnia 05 listopada 2004r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy przy ul. Jarej obejmującego działkę nr 303/14 (obwód 1) - po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Reda uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r., zmienionego uchwałami nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 czerwca 2001r. i nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy przy ul. Jarej obejmujący działkę nr 303/14 (obwód 1).
2. Plan obowiązuje na obszarze o łącznej powierzchni 1,3736 ha, którego granice ustala rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami planu są: niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
4. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
5. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

Na rysunku, o którym mowa w §1 ust.3, pkt 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,

- 4) granice strefy ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej **WIII**,
- 5) linia możliwych wydzielen na terenie **3ZP**,
- 6) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 3

Ilekoć w uchwale mowa jest o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to linię, której nie może przekroczyć ściana budynku - nie dotyczy ganków, wykuszy, balkonów, okapów o szerokości do 1,0 m oraz tarasów ziemnych związanych z budynkami.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 4

1. Ustala się podział obszaru planu na 7 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i wyróżnionych oznaczeniami cyfrowo - literowymi, w tym:
 - 1 teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony **MW**;
 - 1 teren zabudowy usługowej, alternatywnie mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony **U, MW**;
 - 2 tereny zieleni parkowej, oznaczone **ZP**;
 - 1 teren infrastruktury technicznej, oznaczony **E**;
 - 1 teren ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego oznaczony **KXw**;
 - 1 teren miejsc postojowych dla samochodów osobowych i obsługi technicznej oznaczony **Kp**.
2. Poniżej zawarte zasady i ustalenia obowiązują w całym obszarze planu (§5) oraz dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (§6 - 12).

§ 5

Zasady obowiązujące w całym obszarze planu

1. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy zrealizować zespół zabudowy jednorodnej pod względem architektonicznym, stanowiący harmonijne zwieńczenie wzgórza i jednocześnie dominantę przestrzenną dzielnicy;
 - b) zabudowa wzgórza stanowić będzie element panoramy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego obserwowanej z trasy przejazdu Droga Krajową nr 6 i pociągiem. Zabudowę należy kształtować tak, by nie stanowiła dominanty wysokościowej w stosunku do ściany lasu;
 - c) ze szczytu wzgórza roztacza się szeroka panorama widokowa na miasto Redę i Zatokę Gdańską, aż do Półwyspu Helskiego. W granicach planu urządzić punkty widokowe, umożliwiające jej podziwianie. Widok w kierunku morza zapewnić z każdego projektowanego mieszkania.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) zasięg zmian w środowisku naturalnym spowodowanych realizacją projektowanej zabudowy i zagospodarowania nie może przekroczyć granic planu;

- b) wyklucza się w granicach planu lokalizację obiektów uciążliwych dla wód podziemnych;
 - c) wyklucza się w granicach planu lokalizację masztów antenowych stacji bazowych telefonii komórkowej, przekaźników telewizyjnych, stacji nadawczych i podobnych urządzeń technicznych, nie związanych z funkcjonowaniem zabudowy.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) część terenu w granicach planu obejmuje się **Strefą VIII** ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej stanowiska archeologicznego 2/64 – cmentarzysko grobów skrzynkowych z wczesnej epoki żelaza. Granice strefy pokazano na rysunku planu (załącznik nr 1);
 - b) ustala się obowiązek powiadomienia Muzeum Archeologicznego w Gdańsku o zamiarze prowadzenia wykopów i niwelacyjnych robót ziemnych w granicach strefy w terminie nie krótszym niż dwa tygodnie przed ich rozpoczęciem;
 - c) szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej w strefie określi w opinii archeologicznej Muzeum Archeologiczne w Gdańsku w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. **Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:**
- a) na terenach komunikacji, dojść i dojazdów do budynków oraz alejkach spacerowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
 - b) w granicach planu nie lokalizować nośników reklamowych o wysokości przewyższającej planowaną zabudowę;
5. **W zakresie kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) urządzić w granicach planu boiska do małych gier sportowych i tereny rekreacyjne o minimalnej powierzchni 2,0 m² na mieszkańca;
6. **Zasady zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych:**
- a) cały teren w granicach planu obejmuje się ochroną z uwagi na możliwość występowania erozji powierzchniowej gruntu i osuwania się mas ziemnych;
 - b) poza ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pozostawić naturalne ukształtowanie terenu bez niwelacji i przemieszczania mas ziemnych. Wyjątkowo dopuszcza się wykonanie przy budynkach tarasów ziemnych o powierzchni do 50% powierzchni zabudowy, lokalnych tarasów dla zagospodarowania rekreacyjnego o powierzchni nie większej, niż 100 m² oraz liniowych robót ziemnych dla realizacji ciągów komunikacyjnych i infrastruktury;
 - c) przy projektowaniu preferować zerowy bilans mas ziemnych. Ewentualny nadmiar gruntu pochodzący z wykopów fundamentowych wywozić w miejsce wskazane przez Urząd Miejski.
 - d) dopuszczalne nachylenie formowanych skarp nasypów 1 : 2, skarp wykopów 1 : 1,5. Skarpy oraz zbocza o znacznym nachyleniu zagospodarować z wykorzystaniem zieleni trwałej glebochronnej w sposób ograniczający i spowalniający spływy powierzchniowe. U podnóża i na koronach wysokich skarp spływające wody ująć w rowy terenowe i studnie chłonne.
 - e) niedopuszczalne jest naruszenie stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich;
 - f) do zdjęcia warstwy ziemi urodzajnej można przystąpić jedynie bezpośrednio przed rozpoczęciem robót fundamentowych, drogowych lub innych wykopów naruszających strukturę gruntu i zagrażających wystąpieniem zjawiska erozji. Okres prowadzenia robót

naruszających struktury przypowierzchniowe gruntu należy ograniczyć do niezbędnego minimum.

- g) w trakcie prac ziemnych chronić wykopy przed napływem do nich wód opadowych;
- h) obowiązkowo wykonać dla planowanej zabudowy rozszerzone badania geotechniczne z określeniem koniecznych zabezpieczeń przed możliwym osuwaniem się mas ziemnych;

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd do terenów budowlanych z ciągu pieszo-jezdnego, projektowanego na terenie **01KXw**;
- b) zaopatrzenie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w wodę siecią wodociągową Ø80 mm, planowaną do wykonania w liniach rozgraniczenia terenu **01KXw** przyłączoną do istniejącej komunalnej sieci wodociągowej Ø100 mm przebiegającej w ulicy Jarej. W granicach planu wykonać lokalne urządzenie podwyższające ciśnienie wody. Szczegółowe warunki przyłączenia określi zarządca sieci. Zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z ujęcia zakładowego na terenie PREFABETU;
- c) odprowadzenie ścieków bytowych siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej Ø200 mm planowaną do wykonania w liniach rozgraniczenia terenu **01KXw**, skąd dalej do istniejącej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø250 mm w ulicy Jarej;
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zostało ustalone dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- e) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną liniami kablowymi od stacji transformatorowej 15/0,4 kV projektowanej na terenie **5E**. Doprowadzenie energii do stacji linią kablową z istniejącej sieci w ul. Jarej. Warunki techniczne określi zarządca sieci elektroenergetycznej po wystąpieniu z wnioskiem o warunki przyłączenia;
- f) dla zaopatrzenia planowanej zabudowy w gaz, w liniach rozgraniczających terenu **01KXw** zaprojektować i wykonać sieć gazową, którą należy przyłączyć do istniejącej sieci miejskiej niskiego ciśnienia Ø150 mm w ul. Jarej;
- g) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową z lokalnej, wbudowanej kotłowni wykorzystującej do przygotowania energii gaz ziemny, ciepło ziemi lub biomasę. Alternatywnie dopuszcza się doprowadzenie ciepła i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej o niskich parametrach w ul. Orzeszkowej, rozbudowaną siecią ciepłowniczą przebiegającą w ul. Orzeszkowej, przez tereny zieleni parkowej i dalej w liniach rozgraniczających terenu **01KXw**. Do przygotowania posiłków wykorzystywać energię elektryczną lub gaz. Zaleca się uzupełnić bilans cieplny przy pomocy kolektorów słonecznych;
- h) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie dla wymagań obrony cywilnej;
- i) jako drogę ewakuacji wskazuje się ul. Jarą.

8. Zasady i warunki scalania i podziału terenu -

- a) teren planu można podzielić geodezyjnie wyłącznie wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania. Wtórne wydzielienia możliwe są wyłącznie w granicach terenu zieleni parkowej **3ZP** i **4ZP**, na rzecz właścicieli sąsiednich nieruchomości;

Teren oznaczony symbolem 1MW, o powierzchni ok.0,648 ha.

Dla terenu ustala się:

1. **Przeznaczenie** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności;
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekroczyć wartości ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - b) powstające odpady komunalne gromadzić w szczelnych pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, a następnie wywozić na składowisko odpadów wskazane przez Urząd Miejski za pośrednictwem koncesjonowanego przedsiębiorstwa;
 - c) z powstającymi odpadami podlegającymi selektywnej zbiórce oraz innymi niż komunalne, w tym z odpadami niebezpiecznymi, należy postępować w sposób określony w przepisach prawa miejscowego;
 - d) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 65%;
 - e) zachować okazałe sosny o obwodzie powyżej 1,0m rosnące na terenie;
 - f) usytuowanie budynków projektować zachowując w jak największym stopniu istniejące zadrzewienia z gatunków buk, sosna i wierzba oraz drzewiaste formy głogu;
 - g) elewacje wykonać w kolorach umożliwiających wtopienie zabudowy w tło, komponujących się z otoczeniem zieleni;
 - h) pokrycie dachów na budynkach z materiałów drobnowymiarowych w odcieniach ciemnej czerwieni lub brązu. Kolor dachów na wszystkich budynkach jednakowy.
3. **W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:**
 - a) zabudowę i zagospodarowanie terenu realizować w formie zorganizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem **2U, MW**, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem **01KXw**, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 30,0 m od północno-wschodniej granicy planu, długość odcinka linii 20,0 m, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
 - e) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 23,0 m od północno-wschodniej granicy planu, długość odcinka linii 20,0 m, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
 - f) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,5 m od północno-wschodniej granicy planu, długość odcinka linii 32,0 m, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
 - g) nieprzekraczalną linię zabudowy o długości 59,0 m w odległości od 8,0 m do 17,5 m (alternatywnie: 12,0 m do 21,5 m) od południowo-wschodniej granicy planu oraz nieprzekraczalną linię zabudowy o długości 13,0 m w odległości od 8,0 m do 4,0 m od południowo-wschodniej granicy planu, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
 - h) projektując usytuowanie budynków zapewnić korzystne warunki naświetlenia oraz zapewnić ze wszystkich mieszkań widok panoramy pradoliny Redy i Zatoki Gdańskiej;
 - i) różnicować wysokość projektowanych budynków - od strony południowej i południowo-wschodniej sytuować budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, od strony północnej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych;

- j) dachy na budynkach pochyłe, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie, jednak pod warunkiem zagospodarowania w formie ekologicznych dachów zielonych pochłaniających wody opadowe z tarasami widokowymi;
 - k) wysokość budynków nie więcej, niż 12,0 m. Na budynku położonym najbliżej ul. Jarej możliwy ozdobnik w postaci wykusza lub wieżyczki o wysokości przekraczającej wysokość budynku do 15%;
 - l) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie: 20%;
 - m) maksymalna intensywność zabudowy: 45%;
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) dla zapewnienia dojścia i awaryjnego dojazdu do budynków zaprojektować i wykonać na terenie układ chodników o szerokości 2,0 – 4,0 m włączony do ciągu pieszo – jezdni na terenie **01KXw**;
 - b) zaprojektować i wykonać sieć kanalizacji deszczowej w celu odprowadzenia wód opadowych z dachów budynków i terenów komunikacji. Sieć przyłączyć do zmodernizowanych kanałów deszczowych w ul. Jarej oraz w ulicy Orzeszkowej. Dla poprawy przenikania wód opadowych i roztopowych do gruntu wykonać system studni chłonnych o głębokości minimum 4,0 m na terenach zielonych;
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych poprzez urządzenie na terenie oczka wodnego
 - d) przyłącza i przewody infrastruktury technicznej prowadzić w sposób zorganizowany pod chodnikami i przejściami terenowymi. Dopuszcza się przejście infrastruktury przez tereny zielone, jednak w tym wypadku powierzchnia winna stanowić pas trawiasty, bez nasadzeń drzew i krzewów ozdobnych;
 - e) postój samochodów osobowych mieszkańców i gości w hali podziemnej zlokalizowanej w południowo-zachodniej części terenu, z wjazdem z terenu **01KXw**; Zapewnić miejsca postojowe w ilości 2,0 na mieszkanie;
- 5) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu modernizacji sieci kanalizacji deszczowej w ul. Jarej i Orzeszkowej wody opadowe i roztopowe z dachów odprowadzić do systemu studni chłonnych wykonanych u wylotów rur spustowych.
 - b) projekt systemu studni wykonać w oparciu o rozszerzone badania geotechniczne, jednocześnie z projektem posadowienia budynków;

§ 7

Teren oznaczony symbolem 2U,MW o powierzchni ok.0,11 ha.

Dla terenu ustala się:

1. **Przeznaczenie** - teren zabudowy usługowej, alternatywnie mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług;
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) dopuszczalny poziom hałasu nie może przekroczyć wartości ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - b) powstające odpady komunalne gromadzić w szczelnych pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, a następnie wywozić na składowisko odpadów wskazane przez Urząd Miejski za pośrednictwem koncesjonowanego przedsiębiorstwa;

- c) z powstającymi odpadami podlegającymi selektywnej zbiórce oraz innymi niż komunalne, w tym z odpadami niebezpiecznymi, należy postępować w sposób określony w przepisach prawa miejscowego;
 - d) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 65%
 - e) zagospodarowanie terenu projektować zachowując w jak największym stopniu istniejące zadrzewienia z gatunków: buk, sosna i wierzba oraz drzewiaste formy głogu;
 - f) elewacje wykonać w kolorach umożliwiających wtopienie zabudowy w tło, komponujących się z otoczeniem zieleni
 - g) pokrycie dachu z materiałów drobnowymiarowych w odcieniach ciemnej czerwieni lub brązu.
- 3) **W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:**
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,5 m od linii rozgraniczającej z terenem **1MW**, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 22,5 m od linii rozgraniczającej z terenem **1MW**, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 13,5 m od linii rozgraniczającej z terenem **01KXw**, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,5 m od linii rozgraniczającej z terenem **01KXw**, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
 - e) na terenie zrealizować budynek zbiorowego zamieszkania lub budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalem gastronomicznym na najwyższej kondygnacji;
 - f) wysokość budynku do 12,0 m;
 - g) dach na budynku pochyły, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45⁰. Dopuszcza się ozdobnik w postaci wieżyczki o wysokości przekraczającej wysokość budynku do 15%. Dopuszcza się dach płaski, pod warunkiem zagospodarowania w formie ekologicznego dachu zielonego pochłaniającego wody opadowe, z tarasem widokowym;
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%;
 - i) maksymalna intensywność zabudowy: 55%;
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) w kondygnacji podziemnej zlokalizować miejsca postojowe w ilości 0,8 na pokój hotelowy (2,0 na mieszkanie);
 - b) zapewnić na terenie miejsca postojowe w ilości 1,5 na stolik w lokalu gastronomicznym;
 - c) zaprojektować i wykonać sieć kanalizacji deszczowej w celu odprowadzenia wód opadowych z dachu budynku i terenów komunikacji. Sieć przyłączyć do zmodernizowanych kanałów deszczowych w ul. Jarej oraz w ulicy Orzeszkowej. Dla poprawy przenikania wód opadowych i roztopowych do gruntu wykonać system studni chłonnych o głębokości minimum 4,0 m na terenach zielonych;
5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) do czasu modernizacji sieci kanalizacji deszczowej w ul. Jarej i Orzeszkowej wody opadowe i roztopowe z dachu odprowadzić do systemu studni chłonnych wykonanych u wylotów rur spustowych.
 - b) projekt systemu studni wykonać w oparciu o rozszerzone badania geotechniczne, jednocześnie z projektem posadowienia budynku;

§ 8

Teren oznaczony symbolem 3ZP, o powierzchni ok.0,352 ha.

Dla terenu ustala się:

1. **Przeznaczenie** - teren zieleni parkowej;
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**
 - a) zachować zadrzewienia z gatunków: buk, sosna, wierzba i osika o minimalnym obwodzie 50 cm oraz drzewiaste formy głogu;
3. **W zakresie zagospodarowania terenu:**
 - a) teren zagospodarować na park rekreacyjny, wytyczając alejki spacerowe i trasy biegowe oraz miejsca wypoczynku. Nawierzchnie ciągów spacerowych i tras biegowych wykonać w sposób umożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu. Ciągi zabezpieczyć przed poprzecznymi spływami powierzchniowymi i osuwaniem;
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) alejki spacerowe i miejsca odpoczynku oświetlić latarniami parkowymi;
 - b) dopuszcza się przejście przez teren infrastruktury technicznej;
 - c) dla poprawy przenikania wód opadowych i roztopowych do gruntu wykonać na terenie system studni chłonnych;
5. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
 - a) zakaz zabudowy na terenie.
6. **Zasady i warunki scalania i podziału terenu:**
 - a) wzdłuż południowo-zachodniej granicy opracowania z terenu można wydzielić pas działek do ewentualnego zbycia na rzecz właścicieli przyległych nieruchomości. Zasięg wydzielen wskazuje na rysunku planu linią możliwych wydzielen;

§ 9

Teren oznaczony symbolem 4ZP, o powierzchni ok.0,132 ha.

Dla terenu ustala się:

1. **Przeznaczenie** - teren zieleni parkowej;
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
 - a) zachować zadrzewienia z gatunków: buk, sosna, wierzba i osika o minimalnym obwodzie 50 cm oraz drzewiaste formy głogu;
3. **W zakresie zagospodarowania terenu:**
 - a) teren zagospodarować na park rekreacyjny, wytyczając alejki spacerowe i trasy biegowe oraz miejsca wypoczynku. Nawierzchnie ciągów spacerowych i tras biegowych wykonać w sposób umożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu. Ciągi zabezpieczyć przed poprzecznymi spływami powierzchniowymi i osuwaniem;
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) na terenie urządzić zejścia pieszo-rowerowe do ul. Orzeszkowej i do ul. Jarej
 - b) dopuszcza się przejście przez teren sieci ciepłowniczej;
 - c) dla poprawy przenikania wód opadowych i roztopowych do gruntu wykonać na terenie system studni chłonnych;
 - d) trasy spacerowe i miejsca odpoczynku oświetlić latarniami parkowymi;

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zakaz zabudowy na terenie;
- b) z terenu można wydzielić pas działek do ewentualnego zbycia na rzecz właścicieli przyległych nieruchomości. Zasięg dopuszczalnych wydzielení wskazano na rysunku planu linią możliwych wydzielení;

§ 10

Teren oznaczony symbolem 5E, o powierzchni ok.0,002 ha.

Dla terenu ustala się:

- 1. **Przeznaczenie** - teren infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej 15/0,4kV;
- 2. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) na terenie zrealizować małogabarytową stację transformatorową.
 - b) dla przenikania wód opadowych i roztopowych do gruntu wykonać na terenie studnię chłonną.

§ 11

Teren oznaczony symbolem 01KXw, o powierzchni ok.0,12 ha.

Dla terenu ustala się:

- 1. **Przeznaczenie** - teren komunikacji – ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego.
- 2. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
 - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 10,5 m, z zakończeniem placikiem trójkątnym o wymiarach 11,5 x 11,5 m, jak na rysunku planu (załącznik nr 1);
 - b) na odcinku gdzie teren graniczy z działką ewidencyjną nr 305 w odległości od 2,0 do 3,0 od tej granicy wzniesć mur oporowy o maksymalnej wysokości górnej krawędzi - 2,5 m ponad poziom projektowanej nawierzchni;
 - c) na odcinku gdzie teren graniczy z działką ewidencyjną nr 305, w odległości od 0,5 do 1,0 m od tej granicy, zrealizować mur oporowy o wysokości górnej krawędzi do 0,10 m ponad poziom projektowanej nawierzchni;
 - d) pomiędzy murami oporowymi wykonać nawierzchnię o szerokości 5,0 m;
 - e) skarpy terenowe kształtujące teren poza murami oporowymi o maksymalnym nachyleniu 1 : 1 zagospodarować krzewami lub w formie ogrodu skalnego;
 - f) wody opadowe odprowadzić za pośrednictwem studzienek do zaprojektowanej i wykonanej sieci kanalizacji deszczowej. Sieć przyłączyć do zmodernizowanych kanałów deszczowych w ul. Jarej.
 - g) na skarpie wzdłuż granicy z działką nr 305 urządzić chodnik o szerokości 1,0 m. W ciągu chodnika możliwe schody terenowe o maksymalnej wysokości stopnia do 0,10 m i głębokości stopnia minimum 0,50 m;
 - h) ustala się ułożenie pod nawierzchnią ciągu projektowanego uzbrojenia technicznego – wodociągu, gazociągu, kolektorów kanalizacyjnych i elektroenergetycznych linii kablowych.

3. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- a) do czasu modernizacji sieci kanalizacji deszczowej w ul. Jarej wody opadowe i roztopowe z dachu odprowadzić do systemu studni chłonnych wykonanych na terenie.
- b) projekt systemu studni wykonać w oparciu o rozszerzone badania geotechniczne, w ramach projektu drogowego

§ 12

Teren oznaczony symbolem 02Kp, o powierzchni ok.0,01 ha.

Dla terenu ustala się:

1. **Przeznaczenie** - teren komunikacji – miejsc postojowych dla samochodów osobowych i obsługi technicznej,
2. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
 - a) urządzić miejsca postojowe dla 6 samochodów osobowych;
 - b) nawierzchnię wykonać w sposób umożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu;
 - c) dla poprawy przenikania wód opadowych i roztopowych do gruntu wykonać na terenie studnię chłonną;

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 13

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 1,3736 ha pastwiska trwałego klasy PsVI;

§ 14

1. Ustala się dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej stawkę w wysokości 20%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
2. Ustala się dla pozostałych terenów objętych planem stawkę w wysokości 1% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Redy.

§ 16

1. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej miasta Redy.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Redzie
Kazimierz Okrój

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXIV/214/2008 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy przy ul. Jarej obejmującego działkę nr 303/14 (obręb 1).

Niniejszą uchwałą podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Redy.

Sporządzenie projektu planu miejscowego nastąpiło zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/256/2004 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 listopada 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy przy ul. Jarej obejmującego działkę nr 303/14 (obręb 1) - przy zachowaniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Reda uchwalonego uchwałą nr XXIX/239/97 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 kwietnia 1997r., zmienionego uchwałami nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 czerwca 2001r. i nr XXXV/335/2005 Rady Miejskiej Redy z dnia 8 czerwca 2005r.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie na działce o numerze ewidencyjnym 303/14 (obręb 1) położonej przy ul. Jarej, o powierzchni 1,3736 ha, przeznaczenia terenu na funkcje :

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – na terenie oznaczonym symbolem MW,
- zabudowy usługowej, alternatywnie mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – na terenie oznaczonym symbolem U, MW,
- zieleni parkowej – na terenie oznaczonym symbolem ZP,
- infrastruktury technicznej – na terenie oznaczonym symbolem E,
- ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego – na terenie oznaczonym symbolem KXw,
- miejsc postojowych dla samochodów osobowych i obsługi technicznej – na terenie oznaczonym symbolem Kp,

zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 lipca 2006r. do 16 sierpnia 2006r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 31 lipca 2006r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Redzie a termin składania uwag został wyznaczony w obwieszczeniu i ogłoszeniu Burmistrza Miasta Redy na dzień 30 sierpnia 2006r. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi na piśmie do Burmistrza Miasta Redy z podaniem imienia i nazwiska (lub nazwy jednostki organizacyjnej), adresu oraz oznaczenia nieruchomości, której uwaga mogła dotyczyć. W okresie wyłożenia projektu planu i w podanym terminie wpłynęły uwagi, których wykaz wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia zawarto w załączniku nr 2 do uchwały zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie rozpatrywania uwag zorganizowano w tut. Urzędzie szereg dyskusji i przeprowadzono z udziałem zainteresowanych osób prezentacje ustaleń projektu planu miejscowego i opracowań specjalistycznych (wyników badań gruntowo – wodnych obszaru planu, inwentaryzacji drzewostanu) dodatkowo obrazujących i uzasadniających ustalenia projektu

planu, które stanowią jednocześnie część dokumentacji planistycznej sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy przy ul. Jarej obejmującego działkę nr 303/14 (obręb 1). Na potrzeby uzasadnienia rozwiązań projektowych sporządzono także „konceptcję obsługi transportowej planowanego osiedla mieszkaniowego przy ulicy Jarej w Redzie”. Załącznik nr 3 do uchwały zawiera rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, z którego wynika, że gmina nie poniesie żadnych skutków finansowych związanych z uchwaleniem przedmiotowego planu i następnie z realizacją inwestycji przewidzianych planem.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały uznaje się za zasadne.

Projekt uchwały przedkłada Burmistrz Miasta Redy.

Opracował

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Redzie
w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Redy przy ul. Jarej obejmującego działkę nr 303/14 (obręb 1)

Rada Miejska w Redzie po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy przy ul. Jarej obejmującego działkę nr 303/14 (obręb 1), rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn.zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy przy ul. Jarej obejmującego działkę nr 303/14 (obręb 1) jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy przy ul. Jarej obejmującego działkę nr 303/14 (obręb 1) – w dniach od 27 lipca 2006r. do 16 sierpnia 2006r. oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu, to jest do dnia 30 sierpnia 2006r. do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Do projektu planu uwagi wnieśli :
 - Jerzy Jasiewicz, ul. Jara 18, 84-240 Reda, wniósł uwagi w dniu 31.07.2006r. – uwagi dotyczą :
 - 1) plan został opracowany z naruszeniem prawa z powodu położenia na terenie podlegającym szczególnej ochronie ekologicznej i geofizycznej,
 - 2) plan został opracowany z naruszeniem prawa z powodu położenia na obszarze objętym ochroną w „Planie Regionalnym Województwa Pomorskiego” jako obszar chroniony, porośniętym wysoką zielenią zachowawczą oraz ze względu na walory krajobrazowe i stok góry Jarej o rzędnej 72 m. n. p. m. w stosunku do przylegających zabudowań ul. E. Orzeszkowej, ul. Podgórnej i ul. Jarej,
 - 3) plan został opracowany z naruszeniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003r. Dz. U. Nr 80 z 2003 nr 6/2004 poz. 41 nr 141 poz. 1492 w planie brak jest t.z. „studium uwarunkowań skutków wynikłych ze zniszczeń środowiska (gleby, flory, fauny),
 - 4) wynikiem opracowania planu i naruszeń prawa będzie katastrofa ekologiczna i budowlana istniejącej zabudowy ul. Podgórnej, Jarej i Orzeszkowej, w wypadku zniszczenia naturalnej zieleni stoku góry w okresie intensywnych opadów atmosferycznych,
 - 5) zniszczony krajobraz otaczający tereny rekreacyjne m. Redy oraz wartość zieleni wysokiej na stoku dz. 303/14 spowodują nieodwracalne skutki zniszczenia krajobrazu m. Redy oraz konflikty społeczne,
 - 6) wnoszący uwagi wnioskuje o odrzucenie w całości przedmiotowego planu.
 - P. P. Zenon Ulman, ul.Orzeszkowej 23, 84-240 Reda (adres do korespondencji), Jerzy Jasiewicz, ul. Jara 18, 84-240 Reda, Czesław Kajzer, ul. Orzeszkowej 25, 84-240 Reda, Andrzej Michalski, ul. Orzeszkowej 27, 84-240 Reda, Krystyna Grzelak, ul. Jara 28, 84-

240 Reda (do uwag dołączono listę podpisów) wniesli w dniu 30.08.2006r. następujące uwagi :

- 7) projekt uchwały dotyczy pojedynczej działki gruntu o nr 303/14, stanowiącej własność anonimowej osoby, która nie jest mieszkańcem Redy,
- 8) w dokumentacji planu miejscowego brak jest niezbędnej informacji o tym, na czyje zlecenie została ona wykonana i kto będzie beneficjentem korzyści,
- 9) Wniosek o wyjaśnienie, czy anonimowy właściciel działki nr 303/14 przekazał darowiznę na rzecz miasta lub Urzędu Miasta Reda,
- 10) Wnoszący uwagę wyrażają powszechną opinię mieszkańców Redy o konieczności i potrzebie pozostawienia całego wzniesienia, którego wierzchołek Urząd Miasta planuje zabudować, w stanie naturalnym, ze względu na jego funkcje przyrodnicze i krajobrazowe,
- 11) W projekcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, wśród wymienionych w §1 dokumentów związanych z tą sprawą brak jest Uchwały Nr V/42/2003 Rady Miejskiej Redy z dnia 26.02.2003r. w sprawie odstąpienia od opracowania miejscowego planu zagospodarowania w rejonie ulic Jarej i Orzeszkowej w Redzie oraz uchylecia uchwał Rady Miejskiej w Redzie stanowiących podstawę opracowania tego planu,
- 12) Wnoszący uwagę wyrażają opinię, że Uchwała XXIX/297/2001 z 05.06.2001 przytoczona w § 1 projektu planu nie jest w żaden sposób związana merytorycznie lub formalnie z planem zagospodarowania działki nr 303/14, gdyż dotyczy zagospodarowania Rekowa Dolnego, które jest inną dzielnicą Redy,
- 13) Wnoszący uwagę wyrażają opinię, że Uchwała Nr V/42/2003 Rady Miejskiej Redy z dnia 26.02.2003r. zaspokoiła oczekiwania mieszkańców, co stwierdził Burmistrz Stanisław Wicki w prasie lokalnej w dniu 14 marca 2003r.,
- 14) Wnoszący uwagę zgłaszają uwagę, iż działania Urzędu Miasta są sprzeczne z interesem społecznym, poglądami Burmistrza oraz wcześniejszymi uchwałami Rady Miasta,
- 15) Mieszkańcy Miasta Reda przypominają władzom miasta (...), że teren działki 303/14 leży na wierzchołku wzgórza, które jest osobliwością topograficzną, krajobrazową oraz przyrodniczą i w swej naturalnej postaci stanowi o pięknie krajobrazu pradolin Redy – Łeby (...) Wymienione wzgórze pokryte jest dorodnym lasem mieszanym wraz z sosną, bukiem, grabem oraz drzewami i krzewami niższego piętra lasu tworzy wraz z TPK jednolity system ekologiczny o niepowtarzalnych walorach przyrodniczo – krajobrazowych,
- 16) Wnoszący uwagę przedstawiają opis warunków położenia Miasta Redy z uwagą, iż realizacja uchwały w miejsce lasu spowoduje bezpowrotne zniszczenie istniejących drzewostanów i istniejących systemów ekologicznych,
- 17) Uwaga dotyczy szczególnych walorów krajobrazowych i widokowych wzgórza, które stanowi naturalny punkt widokowy i stwierdza, że pozbawienie go tych zalet stanowić będzie naruszenie art. 47a p. 1, 2 i 3 ustawy o ochronie przyrody 1991r., a także usankcjonowanej zasady prawnej, że interes społeczny jest nadrzędny nad interesem prywatnym,
- 18) W uwadze wymienia się gatunki ptaków i zwierząt chronionych, które bytują na terenie objętym planem, przywołując jednocześnie nieaktualny przepis prawa (Ustawa z dnia 16 października 1991r. o ochronie przyrody).
- 19) W uwadze stwierdza się, że planowana (...) zmiana zagospodarowania prowadzi do zniszczenia zasobów leśnych wraz z szatą roślinną i glebą, przez to poważne naruszenie równowagi przyrodniczej i hydrologicznej oraz praktycznie degradację ekologiczną sąsiadującego fragmentu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,

- 20) Projekt planu nie uwzględnia wartości historycznych o znaczeniu narodowym (tu następuje opis działań wojennych, które miały miejsce na wzgórzu – stanowisko artylerii niemieckiej i radzieckiej),
 - 21) Projekt uchwały nie uwzględnia wartości archeologicznych i kulturowych związanych ze wzgórzem, co jest sprzeczne z § 3 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 15 kwietnia 2002r. (Dz. U. z dn. 14 maja 2002r.),
 - 22) Opisuje szczegółowo katastrofalne skutki, polegające na zalaniu przez intensywne wody opadowe zabudowań mieszkalnych, przerwaniu międzynarodowych linii komunikacyjnych Gdańsk – Szczecin – Berlin oraz Warszawa – Hel, co spowodowałoby znaczne szkody materialne,
 - 23) Realizacja kwestionowanego projektu może doprowadzić do zdarzeń, które zagrażają życiu lub zdrowiu lub mieniu ludzi w znacznych rozmiarach mające charakter katastrofy ekologicznej i (lub) budowlanej;
- P. Krystyna Grzelak, ul. Św.Wojciecha 26/21, 84-240 Reda, wniosła uwagi w dniu 16.08.2006r. :
 - 24) Wnosząca uwagi stwierdza, że nie wyraża zgody na zmianę planu na terenie tzw. „górkę”, jej teren powinien być terenem zieleni, uzasadniając swoją niezgodę podnosi kwestię zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych otaczających posesję, stanowiącą jej własność, szczególnie proponowana w planie budowa drogi może naruszyć jej posesję;
 - P. Barbara Łogosz, ul. E.Orzeszkowej 37, 84-240 Reda, wniosła uwagi w dniu 30.08.2006r. :
 - 25) Autorka pisma nie zgadza się na zabudowę działki 303/14, która według niej „powinna pozostać jako zieleń miejska” i podnosi problem, że teren położony jest na skarpach o dużym nachyleniu i naruszenie skarpy spowoduje osuwanie zboczy – nieruchomości pod skarpą są zagrożone w przypadku ulewy;
 - P. Beata Sobierajska, ul. Jara 26, 84-240 Reda, wniosła uwagi w dniu 31.08.2006r. (list z uwagami nadano w urzędzie pocztowym 30.08.2006r.), uwagi dotyczą :
 - 26) teren położony jest na skarpach o dużym nachyleniu i prace budowlane prowadzone na tym terenie z całą pewnością doprowadzą do obsuwania się mas ziemnych, a co za tym idzie, jej posesja położona poniżej jest poważnie zagrożona,
 - 27) nie wyrażenia zgody na wycięcie pięknych drzew, które porastają w/w działkę a zarazem zabezpieczają przed osuwaniem się mas ziemi,
 - 28) nie zgadza się na zwiększenie ruchu pojazdów wokół jej posesji, ponieważ ulica Jara nie jest do tego przystosowana i absolutnie nie wytrzyma takiego natężenia ruchu, w szczególności zimą;
 - 29) Wnosząca uwagę stwierdza, że nie zgadza się aby Jej posesja otoczona została wokół ulicą asfaltową, ponieważ jest to znaczne zanieczyszczenie środowiska, w którym przyszło Jej mieszkać, a poza tym posesja tak położona straci dużo na wartości;
 - P. Grzegorz Grychta, ul. Jara 25, 84-240 Reda, nadesłał uwagę pocztą elektroniczną w dniu 31.08.2006r. – uwaga dotyczy :
 - 30) Uwaga stanowi protest przeciw zabudowie działki nr 303/14 (obręb 1) osiedlem mieszkaniowym.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag :

Ad. 1) uwaga nieuwzględniona - twierdzenia wnoszącego uwagę nie odpowiadają prawdzie i są niezgodne z obowiązującym stanem prawnym nieruchomości objętej projektem planu w zakresie ustanowienia ochrony prawnej w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z późn.zm.);

Ad.2) uwaga nieuwzględniona - twierdzenia wnoszącego uwagę nie odpowiadają prawdzie - działka nr 303/14 nie jest objęta ochroną w planie Zagospodarowania Przestrzennego

Województwa Pomorskiego, natomiast ustalenia planu miejscowego uwzględniają ochronę krajobrazu i zieleni w stopniu maksymalnie możliwym do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

Ad. 3) uwaga nieuwzględniona - twierdzenia wnoszącego uwagę nie odpowiadają prawdzie, gdyż prognoza oddziaływania na środowisko nie jest załącznikiem do planu miejscowego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, była natomiast wyłożona do publicznego wglądu wraz z projektem planu miejscowego;

Ad. 4) uwaga nieuwzględniona - projekt planu miejscowego stosownie do wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera liczne zapisy dotyczące konieczności uzyskania danych wyjściowych do projektowania inwestycji dopuszczalnych do realizacji na obszarze działki, wytyczne dla projektantów oraz dla wykonawców inwestycji (przykładowo - problematyce tej poświęcono m.in. cały §5 pkt6 „Zasady zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych”). Ustalenia planu znajdują poparcie w wykonanych dodatkowo opracowaniach i badaniach, w tym warunków gruntowo – wodnych na obszarze planu.

Ad. 5) uwaga nieuwzględniona – stosownie do wymagań ustawowych w planie miejscowym wyjątkowo starannie ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zachowania rosnących na obszarze planu drzew, gospodarki wodno – ściekowej, zagospodarowania terenów zieleni;

Ad. 6) uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy ustaleń planu sporządzonego na podstawie Uchwały Nr XXVIII/256/2004 Rady Miejskiej Redy z dnia 05 listopada 2004r.

Ad. 7) uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy ustaleń planu a ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustanawia obwarowań co do powierzchni lub ilości działek dla których sporządza się plan zagospodarowania przestrzennego;

Ad. 8 i 9) uwagi nieuwzględnione – nie dotyczą ustaleń planu. Wskazać należy, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala obowiązkową zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym plan nie zawiera informacji zbędnych, nie będących ustaleniami planu sporządzanego każdorazowo na zlecenie gminy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.);

Ad. 10) uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy ustaleń planu lecz zasadności przystąpienia do jego sporządzenia, wskazać jednak należy, że w planie zawarto zgodnie z wymaganiami ustawowymi wszystkie warunki ochrony krajobrazu i zastosowano zasadę minimalnej ingerencji w środowisko naturalne;

Ad. 11 i 13) uwagi nieuwzględnione – Uchwała Nr V/42/2003 Rady Miejskiej Redy z dnia 26.02.2003r. nie stanowi podstawy do sporządzenia niniejszego planu, gdyż jest on sporządzony na podstawie przywołanej w § 1 pkt 1 uchwały Nr XXVIII/256/2004 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 listopada 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy przy ul. Jarej obejmującego działkę nr 303/14 (obręb 1);

Ad. 12) uwaga nieuwzględniona – Uchwała nr XXIX/297/2001 Rady Miejskiej Redy z dnia 5 czerwca 2001r. przytoczona w § 1 planu dotyczy jednej ze sporządzonych zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy i jest to niezbędne w celu wskazania podstawy prawnej ujednoliconego tekstu studium;

Ad. 14) uwaga nieuwzględniona – uwaga nie dotyczy ustaleń planu, przedstawia także nieaktualny stan prawny, nie związany z aktualnym stanem stanowiącym podstawę do sporządzania przedmiotowego planu.

Ad. 15) uwaga nieuwzględniona – walory działki nr 303/14 w stanie obecnym zostały bardzo szczegółowo przedstawione w projekcie planu miejscowego oraz m.in. w opracowaniu

ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby projektu planu miejscowego. Opis przedstawiony przez autorów uwag jest prawdziwy w części, jednak walory terenu opisywanego bardzo szeroko - szerzej niż obszar działki nr 303/14, nie są potwierdzone poprzez ustanowienie prawnych form ochrony przyrodniczej przez organy do tego uprawnione (np. Ministra właściwego ds. Środowiska lub Wojewodę). Ponadto obszar działki 303/14 pozostaje poza granicami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, dla którego od strony miasta Redy nie ustanowiono otuliny. Zgodnie z ewidencją gruntów terenu działki nie sklasyfikowano jako las, lecz pastwisko klasy VI. Tym niemniej na potrzeby planu opracowano szczegółową inwentaryzację drzewostanu, którą wykorzystano przy ustalaniu ostatecznej treści planu w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

Ad. 16) uwaga nieuwzględniona - szczegółowy opis warunków położenia miasta Redy przedstawiony w uwadze został w znacznej części zacytowany z opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby planu miejscowego przez autorów planu, a także ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Redy. Opis ten nie wnosi niczego, czego nie uwzględniono w opracowaniu ekofizjograficznym, a także w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego działki nr 303/14. Zawarte w uwadze sformułowanie dot. realizacji zabudowy „w miejsce lasu” jest w świetle projektu planu nieprawdziwe, gdyż plan nie przewiduje wyłączania żadnych gruntów z użytkowania leśnego.

Ad. 17) uwaga nieuwzględniona - przywołany art. 47 ust. 1 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004.92.80 z późn. zm.) dotyczy ochrony „ex situ” (a więc w ogrodach zoologicznych) roślin, zwierząt i grzybów zagrożonych wyginięciem w środowisku przyrodniczym, nie ma więc związku z projektem planu miejscowego, natomiast walor terenu jako punktu widokowego został w projekcie planu miejscowego wykorzystany poprzez ustalenia np. w „§ 5. Zasady obowiązujące w całym obszarze planu :

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: (...)

Ze szczytu wzgórza roztacza się szeroka panorama widokowa na miasto Redę i Zatokę Gdańską, aż do Półwyspu Helskiego. W granicach planu urządzić punkty widokowe, umożliwiające jej podziwianie. Widok w kierunku morza zapewnić z każdego projektowanego mieszkania”, w związku z czym uwaga nie posiada uzasadnienia w aktualnym stanie prawnym;

Ad. 18) uwaga nieuwzględniona - przywołany w uwadze 18 art. 13.1 oraz art. 46 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004.92.80 z późn. zm.) stanowi, iż w celu ochrony gatunkowej siedlisk, roślin i zwierząt mogą być ustalane obszary ochrony rezerwatowej oraz strefy ochronne. Ochronie gatunkowej siedlisk, roślin i zwierząt służy również ustanowienie Obszarów Specjalnej Ochrony Natura 2000. Obszar objęty planem nie został w żadnej formie objęty ochroną gatunkową a występowanie większości spośród wymienionych gatunków chronionych jest powszechne również w parkach i ogrodach miejskich. Projekt planu pozostawia na cele zieleni parkowej znaczne obszary (o łącznej powierzchni 0,484 ha, czyli 35% terenu działki nr 303/14) nie biorąc pod uwagę sąsiednich, przyległych terenów o podobnym charakterze, których plan nie obejmuje, na których chronione gatunki zwierząt również znajdują odpowiednie warunki bytowania. Wnoszący nie biorą pod uwagę obowiązującego stanu prawnego terenu i ustaleń planu dla terenu dz. 303/14 i otoczenia, w związku z czym uwaga 12 jest nieudokumentowana i bezpodstawna.

Ad. 19) uwaga nieuwzględniona – w projekcie planu miejscowego nie przewiduje się wyłączenia żadnych obszarów z użytkowania leśnego. W zakresie gospodarki wodnej projekt uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów, to jest Regionalnego Zarządu

Gospodarki Wodnej w Gdańsku i Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego – Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody. Uwaga powiela ponadto treść uwagi z punktu 16;

Ad. 20) uwaga nieuwzględniona – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15. ust. 3 pkt 6 nakazuje uwzględniać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami [Ustawy](#) z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271). Przed i w czasie sporządzenia projektu planu nie wpłynął wniosek o upamiętnienie terenu działki 303/14 jako miejsca pamięci narodowej z powodu jego ważności dla działań okupacyjnych wojsk hitlerowskich i sowieckich, w związku z tym brak podstaw, by w projekcie miejscowego planu uwzględniać tego typu funkcję ochronną a uwaga jest bezpodstawna w świetle obowiązujących przepisów prawa;

Ad. 21) uwaga nieuwzględniona – nie znajduje oparcia w tekście planu i w świetle uzyskania pozytywnej opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku. W ustaleniach planu, w § 5 pkt 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, narzucone zostały rygorystyczne warunki i zasady postępowania w celu ochrony archeologicznej obszaru planu oznaczonego jako strefa VIII;

Ad. 22) uwaga nieuwzględniona – w planie zapisano bardzo szczegółowo zasady zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych w celu zapewnienia bezpieczeństwa i ochrony zarówno terenu działki nr 303/14 jak też terenów sąsiednich. Wytyczne do zapisów planu dodatkowo zostały zaczerpnięte również z opracowań szczegółowych (Na potrzeby oceny gospodarki wodnej w projekcie planu sporządzono Opinię techniczną dot. przyłącza wod-kan oraz odprowadzenia wód opadowych z terenu działki nr 303/14 w Redzie ul. Jara oraz przeprowadzono dwukrotne badania warunków gruntowo-wodnych podłoża na terenie działki 303/14);

Ad. 23) uwaga nieuwzględniona – w planie na podstawie dokumentacji sporządzonej na potrzeby projektu planu, a więc:

1. Dokumentacji o warunkach gruntowo-wodnych podłoża na terenie działki 303/14 przy ul. Jarej w Redzie, woj. pomorskie sporządzonej przez Z. Kola, Biuro Usług Geologicznych „GEOPROFIL” Gdańsk – etap I i II

2. Opracowania ekofizjograficznego

3. Prognozy oddziaływania na środowisko,

opisane zagrożenie nie wydaje się być prawdopodobne. Potwierdzają to pozytywne uzgodnienia projektu planu przez organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. Wymieniona w uwadze zorganizowana forma budowy (systemem developerskim) umożliwi właściwie zorganizowaną kontrolę i nadzór nad budową. Uwzględniając szereg zapisów planu dot. zapewnienia bezpieczeństwa na obszarze planu i w sąsiedztwie, uwagę uznaje się za nieudokumentowaną.

Ad. 24) uwaga nieuwzględniona – uwaga w części dot. niewykonywania planu dotyczy podstaw formalnych sporządzanego planu i zasadności przystąpienia do jego sporządzenia a nie jego ustaleń, natomiast dalsza kwestia zapewnienia bezpieczeństwa posesji przyległej do obszaru planu znajduje bardzo dokładne odzwierciedlenie w treści planu, w części dotyczącej ustaleń dla całego obszaru i szczegółowych wytycznych między innymi w § 11. Zakres ustaleń przedmiotowego planu miejscowego reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast dalsze szczegóły rozwiązań projektowych (budowlanych, konstrukcyjnych, instalacyjnych) zostaną rozwiązane w następnym etapie procesu inwestycyjnego jakim wykonywanie projektów budowlanych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę, wydawanego po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego przez właściwy organ administracji architektoniczno – budowlanej;

Ad. 25) uwaga nieuwzględniona – uwaga jest niezgodna z obowiązującym stanem prawnym i faktycznym, gdyż dla obszaru działki nr 303/14 nie ustalono funkcji zieleni z powodu braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, który mógłby takie przeznaczenie ustalić. Obecne przeznaczenie terenu można ustalić jedynie na podstawie aktualnej ewidencji gruntu, w której opisana ona została jako pastwisko. Niewłaściwe jest również w uwadze użycie słowa „miejskiej” gdyż działka ta zawsze była własnością prywatną. Zagrożeń przedstawionych przez wnoszącą uwagę nie potwierdza Prognoza Oddziaływania na Środowisko sporządzona dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki 303/14 w Redzie wykonana przez zespół projektowy planu, ani też stanowiąca źródło tej prognozy w zakresie warunków geologicznych - dokumentacja o warunkach gruntowo-wodnych podłoża na terenie działki 303/14 przy ul. Jarej w Redzie – etap I i II. Dodatkowo – poza zapisami planu, bezpieczeństwo nieruchomości składającej uwagę gwarantują przepisy Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16 poz.93 ze zm.).

Ad. 26) uwaga nieuwzględniona – Zagrożeń przedstawionych przez wnoszącą uwagę nie potwierdza Prognoza Oddziaływania na Środowisko sporządzona dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki 303/14 w Redzie wykonana przez zespół projektowy planu, ani też stanowiąca źródło tej prognozy w zakresie warunków geologicznych - dokumentacja o warunkach gruntowo-wodnych podłoża na terenie działki 303/14 przy ul. Jarej w Redzie – etap I i II.

Ad. 27) uwaga nieuwzględniona – w świetle ustaleń planu takich jak na przykład „dla obszarów na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej 1MW, 2MW (§ 6, § 7) nakazują w zasadach ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego zachować okazałe sosny rosnące na terenie, usytuowanie budynków projektować zachowując w jak największym stopniu istniejące zadrzewienia z gatunków buk, sosna i wierzba oraz drzewiaste formy głogu”, z kolei „na terenach zieleni parkowej 3ZP, 4ZP (§ 8, § 9) w zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, nakazują zachować zadrzewienia z gatunków: buk, sosna, wierzba i osika o minimalnym obwodzie 50 cm oraz drzewiaste formy głogu”, dalej „w zakresie zagospodarowania terenu teren zagospodarować na park rekreacyjny, wytyczając alejki spacerowe i trasy biegowe oraz miejsca wypoczynku. Nawierzchnie ciągów spacerowych i tras biegowych wykonać w sposób umożliwiający przenikanie wód opadowych do gruntu, ciągi zabezpieczyć przed poprzecznymi spływami powierzchniowymi i osuwaniem”, uwagę należy uznać za nieuzasadnioną;

Ad. 28) uwaga nieuwzględniona – ulica Jara jest publiczną drogą gminną, droga posiada nawierzchnię bitumiczną, w dobrym stanie i nie istnieje zagrożenie jej uszkodzenia w wyniku zwiększenia ruchu pojazdów osobowych do dodatkowych lokali mieszkalnych przewidzianych w planie. Ograniczanie praw właścicieli sąsiednich nieruchomości do korzystania z dojazdu drogą publiczną do ich nieruchomości stanowi naruszenie przepisów kodeksu cywilnego.

Ad. 29) uwaga nieuwzględniona – uwaga jest nieuzasadniona, gdyż zgodnie z ustaleniami planu budowa ciągu pieszo – jezdni będzie miała miejsce jedynie na fragmencie granicy przyległych nieruchomości. Wzdłuż pozostałej części granicy, zagospodarowanie pozostanie niezmienione. Projekt planu nie ustala rodzaju nawierzchni ciągu, nie można więc jednoznacznie stwierdzić, że będzie ona asfaltowa. Równie bezpodstawne jest stwierdzenie, że droga „stanowić będzie znaczne zanieczyszczenie środowiska”. Nie znajduje ono potwierdzenia w „Prognozie Oddziaływania na Środowisko” sporządzonej dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki 303/14 w Redzie, wyłożonej do publicznego wglądu wraz z projektem planu. Ostateczne stwierdzenie uciążliwości dla środowiska planowanego ciągu pieszo – jezdni określone zostanie w postępowaniu w sprawie oddziaływania na środowisko projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej, które przeprowadzone zostanie na etapie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę,

Ad. 30) uwaga nieuwzględniona – przedłożone pismo złożone zostało drogą elektroniczną po terminie przewidzianym ustawą dla składania uwag do projektu planu w trakcie jego wyłożenia. Niezależnie od powyższego temat pisma: „protest przeciwko zabudowie wzgórza pomiędzy ul. Jarą i Orzeszkowej” jest niezgodny z obowiązującym stanem prawnym, gdyż obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje składania protestów do projektu planu miejscowego, ponadto nie odnosi się do ustaleń planu lecz do kolejnego etapu procesu inwestycyjnego, jakim będzie etap budowy.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIV/214/2008
Rady Miejskiej w Redzie
z dnia 26 czerwca 2008r.

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Redzie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy,
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu
miasta Redy przy ul. Jarej obejmującego działkę nr 303/14 (obręb 1)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Redzie postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.
2. W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Redy przy ul. Jarej obejmującego działkę nr 303/14 (obręb 1) nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż wszystkie inwestycje związane z procesem budowy inwestycji ustalonych w w/w planie będą realizowane przez podmioty niepubliczne, w uzgodnieniu i na warunkach technicznych wydawanych przez właściwych gestorów sieci i zarządcę dróg.